Raadsvergadering d.d. 26 september 2024

Aan de raad,

Onderwerp
Openen grondexploitatie voor project Mariastraat 18-22 te Mariahout

Portefeuillehouder
M. Slaets-Sonneveldt

Beslispunten

1. Een grondexploitatie te openen voor het project Mariastraat 18-22.
2. Voor het negatieve resultaat van het project een verliesvoorziening te treffen van € 294.000,- en te dekken uit de Reserve Grondexploitaties.

Samenvatting
Na het volgen van een openbare verkoopprocedure heeft het college op 2 juli 2024 het definitieve besluit genomen om het perceel Mariastraat 18-22 in Mariahout te verkopen aan Cedrus Vastgoed B.V. en met deze partij een koopovereenkomst te sluiten. Het winnende plan voorziet in een Spar-gemakswinkel en 35 betaalbare koopappartementen. In dit verband wordt de gemeenteraad voorgesteld een grondexploitatie te openen zodat de gronden bouwrijp worden gemaakt waarna het plan gerealiseerd kan worden.

Aanleiding
Op 11 mei 2023 heeft de gemeenteraad de strategie voor de verkoop van de percelen Mariastraat 18-22 te Mariahout vastgesteld en het college opdracht gegeven de tender uit te voeren. Nadien is de verkoopprocedure gevolgd en op 2 juli 2024 heeft het college definitief besloten te kiezen voor de bieding en het plan van de partij met het hoogste aantal punten, zijnde Cedrus Vastgoed BV. Op 5 juli 2024 is de koopovereenkomst met Cedrus Vastgoed B.V. getekend.

Beoogd effect en/of resultaat
Realiseren van woningen voor starters en senioren en daarnaast een impuls voor de levendigheid van de kern Mariahout met de vestiging van een gemakswinkel/dag winkel.

Argumenten

1. *De bieding van Cedrus Vastgoed B.V. voldoet geheel aan de kaders van de gemeenteraad.*

De uitvraag bij de openbare verkoopprocedure bestond uit:

- Een gemakswinkel ter grootte van circa 450 m2 bruto vloeroppervlak
- Minimaal 18 koopappartementen
- Van alle woningen geldt een maximale v.o.n.-prijs van € 355.000 waarbij waarvan minimaal de helft een v.o.n.-prijs heeft van € 280.000
- Een mimimaal grondbod van € 750.000,- exclusief BTW.

De bieding van Cedrus Vastgoed B.V. bestaat uit:

- Een Spar-gemakswinkel ter grootte van circa 486 m2 bruto vloeroppervlak
- 35 koopappartementen, bestaande uit:
  - 11 koopappartementen met een vrij op naam prijs van € 237.500
  - 8 koopappartementen met een vrij op naam prijs van € 261.250
  - 10 koopappartementen met een vrij op naam prijs van € 294.500
  - 2 koopappartementen met een vrij op naam prijs van € 299.250
  - 4 koopappartementen met een vrij op naam prijs van € 327.750
- Een bieding voor de grond van € 1.706.000,- exclusief BTW

2. Openen grondexploitatie is verplicht

De gemeente levert de gronden bouwrijp op. Dat betekent dat de bestaande opstallen worden gesloopt en de grond gereed wordt gemaakt voor de bouw. Dergelijke uitgaven kunnen pas worden gedaan nadat er een grondexploitatie is geopend. Het voeren van een grondexploitatie is verplicht conform het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV).

3. *Negatieve eindwaarde van grex past binnen risicobuffer van Risicoreserve Grex.*

In de Grondnota 2023 is voor project Mariastraat 18-22 een risicobuffer aangehouden van 0,5 miljoen. Het resultaat bedraagt nu ca. 0,3 miljoen nadelig. Dit past binnen de risicobuffer die eerder door de raad is aangehouden. Het voorstel aan de raad is om de grondexploitatie vast te stellen en een verliesvoorziening te treffen gelijk aan het tekort. Het resultaat is beduidend gunstiger geworden ten opzichte van de doorrekening van 31 maart 2023 die eerder in beslotenheid met de raad is gedeeld. Op 2 juli 2024 heeft de gemeenteraad een vertrouwelijk memo ontvangen waarin de financiële aspecten nader zijn geduid.

4. Direct na raadsbesluit wordt opdracht tot sloop gegeven

Om de verloedering tegen te gaan en naar de inwoners van Mariahout een positief signaal af te geven is het voorstel om direct na het openen van de grondexploitatie opdracht te geven tot sloop van de gebouwen. Het winnende plan past nagenoeg in het bestemmingsplan (onderdeel van het tijdelijke omgevingsplan van rechtswege) en de afwijkingen zijn marginaal. Daarbij nemen de sloopkosten alleen maar toe en is de gemeente volledig eigenaar van het perceel dus het is een zekerheid dat er sowieso wat gaat gebeuren.

5. Vertrouwelijkheid rust op de stukken vanwege financiële positie gemeente

Gemaakte en geraamde kosten en opbrengsten voor de herontwikkeling, enkel voor rekening van gemeente Laarbeek, zijn vermeld in de grondexploitatie. Deze wordt op de gebruikelijke wijze voor de raad vertrouwelijk ter inzage gelegd bij de Griffie.

Kanttekeningen o.a. financiële, juridische, communicatieve en veiligheidsaspecten

1. Er moet nog een planologische procedure gevolgd worden

Het bouwplan van Cedrus Vastgoed B.V. overschrijdt het bouwvlak en past daardoor niet geheel in het bestemmingsplan (onderdeel van het tijdelijke omgevingsplan van rechtswege). Het plan voldoet wel aan de Kruimelgevallenregeling, waardoor deze afwijking kan worden toegestaan. Er dient een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) aangevraagd te worden om realisatie mogelijk te maken. Voor wat betreft de vestiging van de gemakswinkel (is de functie detailhandel) moet een binnenplanse omgevingsplanactiviteit (binnenplanse OPA) aangevraagd worden. Procedureel

kan dat meelopen in dezelfde omgevingsvergunningprocedure. Cedrus Vastgoed B.V. is hiervan op de hoogte. De procedure wordt voor rekening en risico van Cedrus Vastgoed B.V. gevolgd waarbij de gemeente haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid houdt.

2. *Bestemming van perceel Mariastraat 56-58 moet gewijzigd worden*

Voor het perceel Mariastraat 56-58 waar voorheen de Jumbo-supermarkt was gevestigd, geldt de bestemming Centrum, functie aanduiding detailhandel. Om te voorkomen dat er mogelijk twee locaties zijn in Mariahout waar een gemakswinkel/dag winkel gevestigd kan worden, dient de functie aanduiding detailhandel van het perceel Mariastraat 56 te worden geschrapt in de vorm van een (partiele) herziening van het bestemmingsplan (onderdeel van het tijdelijke omgevingsplan van rechtswege). Vaststelling is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

3. *Slopen zonder onherroepelijke omgevingsvergunning kan een risico zijn*

Het kan een risico van kapitaalsvernietiging in zich hebben om de opdracht tot sloop te geven voordat de omgevingsvergunning onherroepelijk is. De omgevingsvergunning is namelijk geen gebonden beschikking, er dient een planologische procedure gevolgd te worden.

Vervolgstappen

Nadat de grondexploitatie is geopend wordt opdracht verleend voor sloop van de gebouwen en bouwrijp maken van de grond. Ondertussen wordt de aanvraag omgevingsvergunning voorbereid en in procedure gebracht. Eigendomsoverdracht vindt plaats nadat de gronden bouwrijp zijn opgeleverd en de omgevingsvergunning onherroepelijk is.

Bijlage

Bieding Cedrus Vastgoed B.V.

Vertrouwelijk ter inzage gelegd

Grondexploitatie project Mariastraat 18-22.

Het college van burgemeester en wethouders,

gemeentesecretaris



J.W.M. van de Ven

burgemeester



Y.C.M.G. de Boer